



**Stadt
Bitburg**

Bebauungsplan Nr. 57c „Östlich des Bedaplatzes“

**Begründung Teil 1 - Städtebau
Stand: 25. Januar 2022
Entwurf zur öffentlichen Auslegung**

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Verfahrensverlauf	4
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	4
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	4
3.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen im Plangebiet.....	5
3.3	Nutzungskonzeption für das Plangebiet	5
3.4	Derzeitige verkehrliche Erschließung	6
3.5	Künftige verkehrliche Erschließung	6
3.6	Freiraumkonzept.....	8
3.7	Ver- und Entsorgung.....	8
3.8	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
3.9	Planungsalternativen.....	8
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	9
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	9
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	9
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)	9
4.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	9
4.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
4.6	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	10
5	Begründung der Planfestsetzungen	10
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)	10
5.2	Örtliche Bauvorschriften.....	14
5.3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien	14
6	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	14
7	Abwägung / Auswirkungen der Planung	14
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes.....	15
9	Flächenbilanz und Kostenschätzung.....	15
9.1	Flächenbilanz.....	15
9.2	Kosten.....	15

1 Anlass und Ziele der Planung

Im Zentrum der Stadt Bitburg liegt der „Bedaplatz“, der als einer der größten Parkplätze sowie als Veranstaltungs- und Festplatz eine große Bedeutung besitzt. Er befindet sich im Eigentum der Kreissparkasse Bitburg-Prüm, wird jedoch von Beginn seines Bestehens an öffentlich genutzt.

Um den Platz herum sind verschiedene Geschäfte, Dienstleister und Kulturstätten angesiedelt. Geschäftsgebäude befinden sich überwiegend entlang des nordöstlich gelegenen Karenwegs und der im Osten verlaufenden Trierer Straße. Im Norden des Platzes grenzt das Gelände der Volksbank Eifel eG mit dem dort ansässigen Stammhaus der Bank an. Im Westen ist mit dem Haus-Beda eine wichtige Kultur- und Veranstaltungsstätte vorhanden. Südlich davon befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus. Im Süden des Bedaplatzes liegt ein seit Jahren unbebautes Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57b „Südlich des Bedaplatzes“, der hier ein Kerngebiet festsetzt. Unmittelbar östlich an den Platz heranrückend liegt der Hauptsitz der Kreissparkasse Bitburg-Prüm.

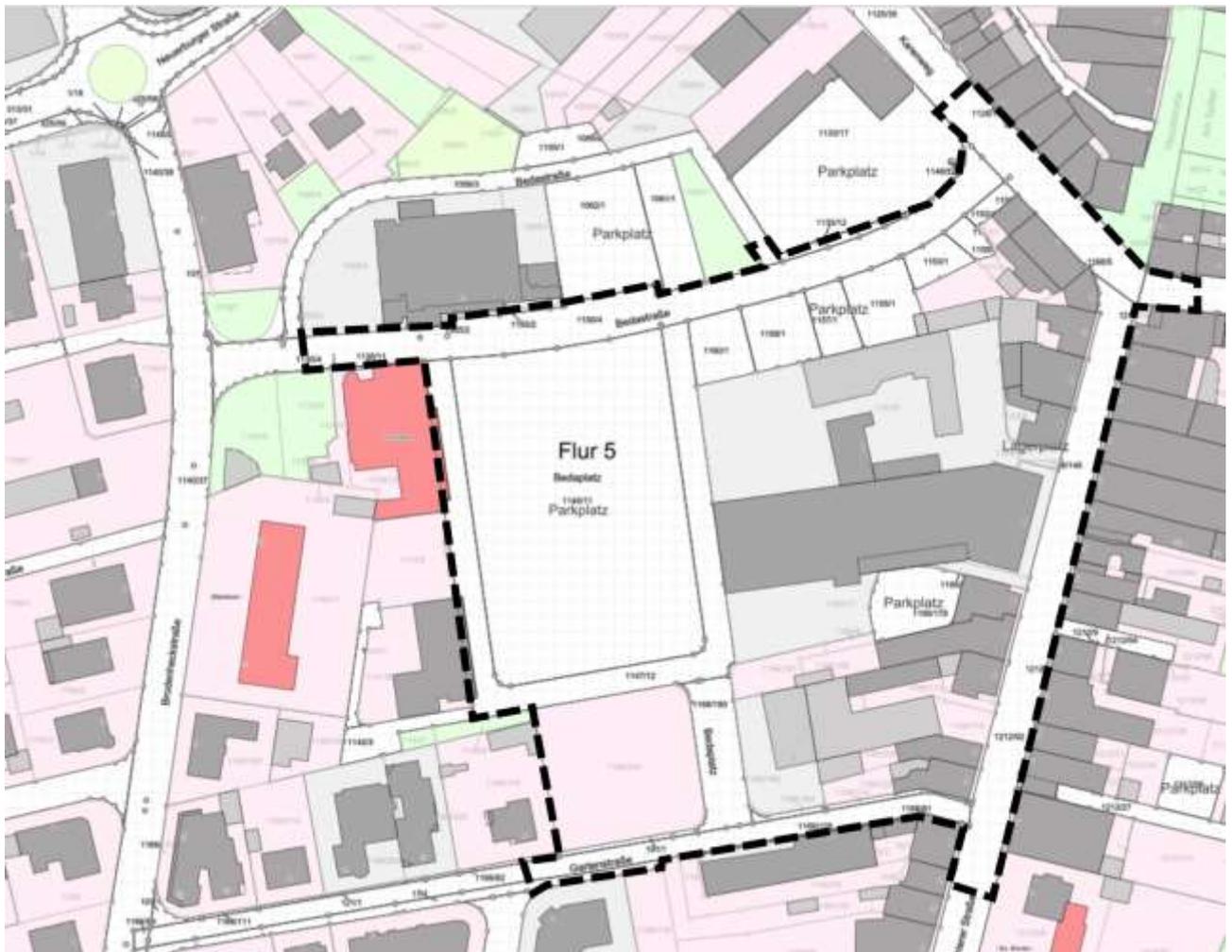


Abbildung 1: Lage des Plangebietes mit Abgrenzung des Geltungsbereichs
(Quelle: LANIS, ohne Maßstab)

Die städtebauliche Situation um den Beda-Platz ist seit vielen Jahren unbefriedigend. In den städtischen Gremien wird daher bereits seit Längerem beraten, wie diese nachhaltig verbessert werden kann. In diesem Zusammenhang wurden auch schon verschiedene Bauvorhaben diskutiert, die zu einer Aufwertung des Bedaplatzes sowie der gesamten Umgebung führen könnten. Um die Voraussetzungen zu deren Umsetzung zu schaffen, hat der Stadtrat der Stadt Bitburg beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, der für seinen Geltungsbereich ein Kerngebiet festsetzt und damit eine Nachverdichtung der Bebauung und die Ansiedlung von großflächigen

Einzelhandelbetrieben sowie weiteren kerngebietstypischen Nutzungen ermöglicht. In diesem Zusammenhang wird der Bebauungsplan Nr. 57b „Südlich des Bedaplatzes“ mit überplant und durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ersetzt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der Voraussetzungen für eine umfassende Neuordnung des Stadtquartiers zwischen der Bedastraße, dem Karenweg, der Trierer Straße und der Gartenstraße, einschließlich der Optimierung der Verkehrssituation durch Schaffung einer neuen, leistungsfähigen Straßenverbindung über den Bedaplatz.

2 Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan Nr. 57c „Östlich des Bedaplatzes“ wird auf Grund der planerischen Gesamtkonzeption im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Der Stadtrat der Stadt Bitburg hat in seiner Sitzung am 24.03.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57c „Östlich des Bedaplatzes“ gefasst.

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 22.05.2017 bis einschließlich 21.06.2017 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.05.2017 gebeten bis einschließlich 23.06.2017 zum Vorentwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben (Scoping).

In seiner Sitzung am 20.05.2021 hat der Stadtrat der Stadt Bitburg dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am ____ öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom ____ bis einschließlich _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____ gebeten bis einschließlich ____ zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

Der Stadtrat der Stadt Bitburg hat in seiner Sitzung vom ____ über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abschließend beraten und den Bebauungsplan Nr. 57c „Östlich des Bedaplatzes“ zur Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Das Plangebiet liegt im Bereich der Bitburger Innenstadt. Es grenzt im Nordosten unmittelbar an die Fußgängerzone an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha und wird im Norden durch die Bedastraße, im Nordosten durch den Karenweg, im Osten durch die Trierer Straße, im Süden durch die Gartenstraße und im Westen durch die Bebauung entlang des Bedaplatzes begrenzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Flurstücke: Gemarkung Bitburg Flur 5

Flurstücks-Nummern 191/1, 1058/3 teilweise, 1133/12, 1146/11, 1150/4 teilweise, 1151/9, 1151/12, 1151/21, 1152/3, 1152/4, 1152/5, 1153/1, 1155/1, 1155/3, 1155/4, 1156/4, 1156/5, 1157/1, 1158/5, 1158/6, 1159/1, 1160/1, 1161/5, 1163/2, 1163/3, 1163/6, 1164/5, 1164/6, 1164/11, 1166/62, 1166/68, 1166/82 teilweise, 1166/99, 1166/123, 1166/124, 1166/126, 1166/144, 1166/146, 1166/162, 1166/163, 1166/164, 1166/166, 1166/167, 1166/173, 1166/174, 1166/179, 1166/190, 1166/204, 1212/15, 1212/92 teilweise, 1214/24, 1214/40, 1217/55, 1756/6 teilweise.

Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied von lediglich rund 3,00 m auf und fällt von Ost nach West. Der höchste Punkt befindet sich an der Einmündung der Bedastraße in den Karenweg im Nordosten.

3.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen im Plangebiet

Derzeit ist die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes sehr heterogen. Während im östlichen und nordöstlichen Teil - entlang der Trierer Straße und des Karenwegs - eine weitgehend geschlossene Bebauung mit Geschäften im Erdgeschoss sowie Dienstleistungs- und Wohnnutzungen in den darüberliegenden Geschossen vorhanden ist, befinden sich rund um den Bedaplatz zahlreiche Brach- und Freiflächen, die meist zum Parken genutzt werden. Verschiedene Gebäude im Plangebiet stehen teils schon über einen längeren Zeitraum leer. Der bedeutendste Baukörper im Geltungsbereich ist das Gebäude der Kreissparkasse Bitburg-Prüm.

3.3 Nutzungskonzeption für das Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Aktive Stadtzentren“ der Stadt Bitburg, wie die untenstehende Abbildung zeigt.

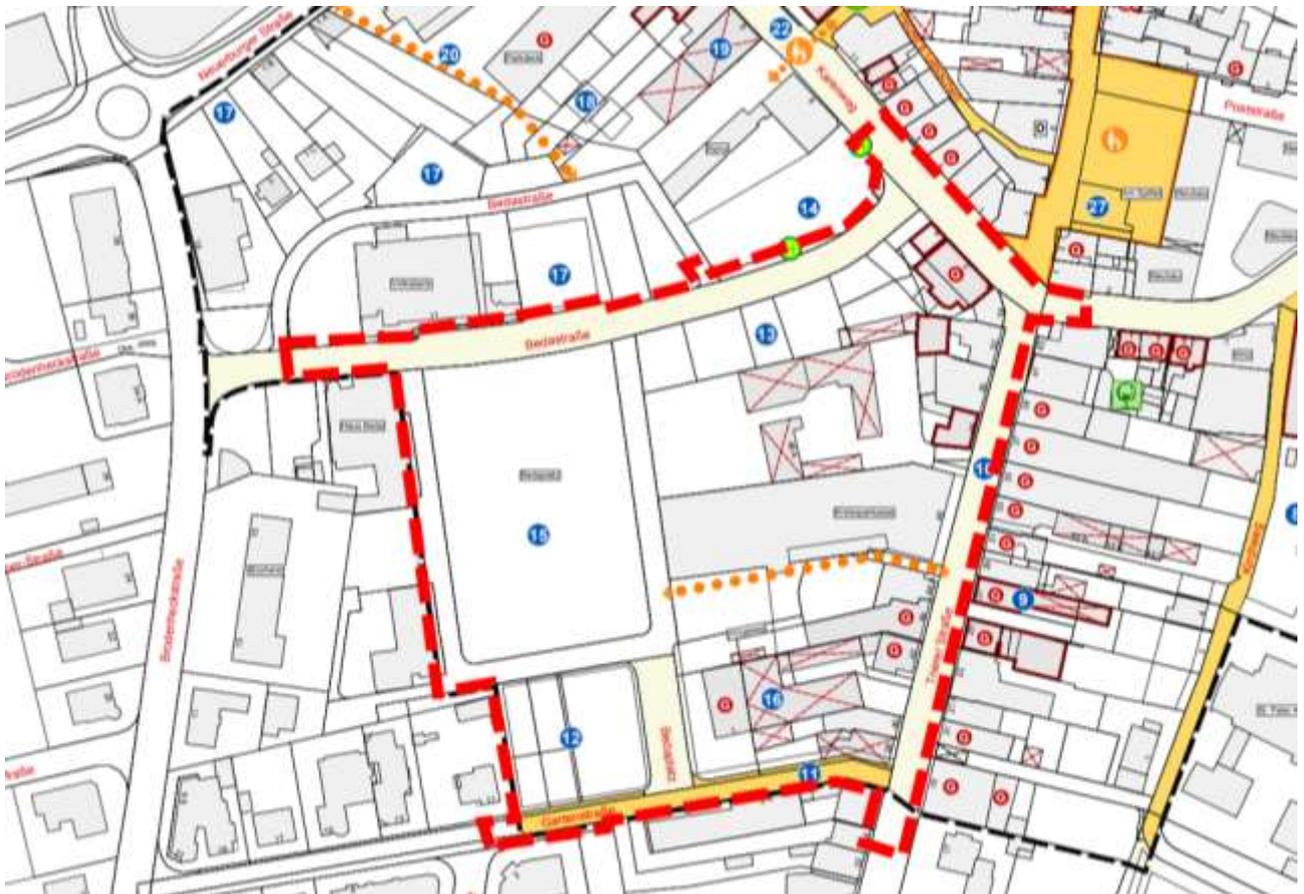


Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb des Sanierungsgebietes „Aktive Stadt“
(Quelle: eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Im Sanierungsrahmenplan - ISEK (siehe oben) sind innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen vorgesehen und insofern im Zuge der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- 10 Gestaltung der Trierer Straße (punktuelle Begrünung, Erneuerung, Straßenraumbeleuchtung)
- 11 Aufweitung der Gartenstraße nach Abriss des Gebäudes Trierer Straße 38
Gestalterische Angleichung Giebelseite Trierer Straße 40

- 12 Schließung der Baulücke zwischen Bedaplatz und Gartenstraße
- 13 Möglichkeit der Neubebauung mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnkomplex
Herstellung einer Raumkante zum Karenweg / zur Bedastraße
- 15 Konzentration von Parkraum auf oder evtl. unter dem Bedaplatz
Einheitliche Parkraumbewirtschaftung
Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Begrünung der Platzfläche sowie weitere Nutzung als Veranstaltungsfläche
- 16 Möglichkeit der Neubebauung mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnkomplex
Herstellung einer Raumkante zur Gartenstraße / zum Bedaplatz
Altlastenverdacht ehemalige Tankstelle prüfen

Da die planerische Konzeption für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowohl eine Neugestaltung der Trierer Straße sowie der Gartenstraße nach Abriss des Gebäudes Trierer Straße 38 mit entsprechender Aufweitung im Einmündungsbereich zur Trierer Straße, als auch die Schließung diverser Baulücken mit der Möglichkeit einer Neubebauung mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnkomplexen sowie der Schaffung neuer Raumkanten vorsieht, entspricht sie den aus der Stadtsanierung abgeleiteten Zielvorstellungen.

Nicht im ISEK beinhaltet ist jedoch eine grundlegende Neuordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs, wie sie die derzeitige Planungskonzeption vorsieht. Daher ist das ISEK im Zuge der weiteren Planung in diesem Punkt anzupassen.

Durch die Planung soll das grundsätzliche Nutzungskonzept innerhalb der Plangebietes zwar nicht verändert werden, allerdings ist vorgesehen, die Nutzungen neu zu ordnen und insbesondere die Möglichkeit einer deutlichen Nachverdichtung zu schaffen, weswegen der Bebauungsplan für seinen gesamten Geltungsbereich ein Kerngebiet (MK) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 vorsieht. Damit soll es in Zukunft ermöglicht werden, die vorhandenen Brachflächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und hier die Geschäfts- und Wohnbebauung im Sinne der Gebietsart zu ergänzen und zu verdichten.

3.4 Derzeitige verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist heute über die umliegenden Straßen in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden.

Als äußere Haupteerschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes dienen die Trierer Straße und der Karenweg. Die innere Erschließung wird durch die Bedastraße und die Gartenstraße ergänzt. Der im Plangebiet befindliche Bedaplatz ist derzeit von Norden über die Bedastraße sowie im Süden über die Gartenstraße erschlossen. Sowohl von der Bedastraße, als auch von der Gartenstraße aus erreicht man die westlich verlaufende Brodenheckstraße, bei der es sich um eine wichtige Verkehrsanbindung außerhalb des Plangebietes handelt und die weiter zur Neuerburger Straße (B 257) im Norden führt. Von hier aus erreicht man die B 51 auf kurzen Weg.

3.5 Künftige verkehrliche Erschließung

Der Bedaplatz, der als einer der größten innerstädtischen Parkplätze fungiert, kann derzeit nicht aus allen Richtungen angefahren werden. Momentan ist, von Süden kommend, eine Zufahrt über die Gartenstraße als Linksabbieger nicht möglich. Auch eine Einfahrt vom Karenweg in die Bedastraße im Norden des Plangebietes ist aus Verkehrssicherheitsgründen untersagt. Dies beeinträchtigt die Erreichbarkeit des Bedaplatzes in nicht unerheblichem Maße. Zudem sind die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen Umgebung bereits heute stark belastet und stoßen in Teilen an die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit.

Als übergeordnete und für die Gesamtstadt bedeutende Veränderung der Verkehrsführung ist daher vorgesehen, künftig einen Einbahnring einzuführen, der eine neue Verkehrsverbindung über die Fläche des Bedaplatzes vorsieht. Aus der verkehrsplanerischen Untersuchung des Büros Vertec vom September 2020 ergibt sich, dass an einigen Stellen die Belastungsgrenze des Verkehrssystems erreicht ist. In der Untersuchung wurde daher eine Vielzahl unterschiedlicher

Planfälle betrachtet, wobei sich der Planfall P4 als der am besten geeignete herausgestellt hat. Er geht davon aus, dass für das Plangebiet ein Einbahnstraßensystem als linksdrehender Ringverkehr über den Bedaplatz, die Gartenstraße, die Trierer Straße und den Karenweg eingeführt wird, wie es aus der nachfolgenden Abbildung hervorgeht.

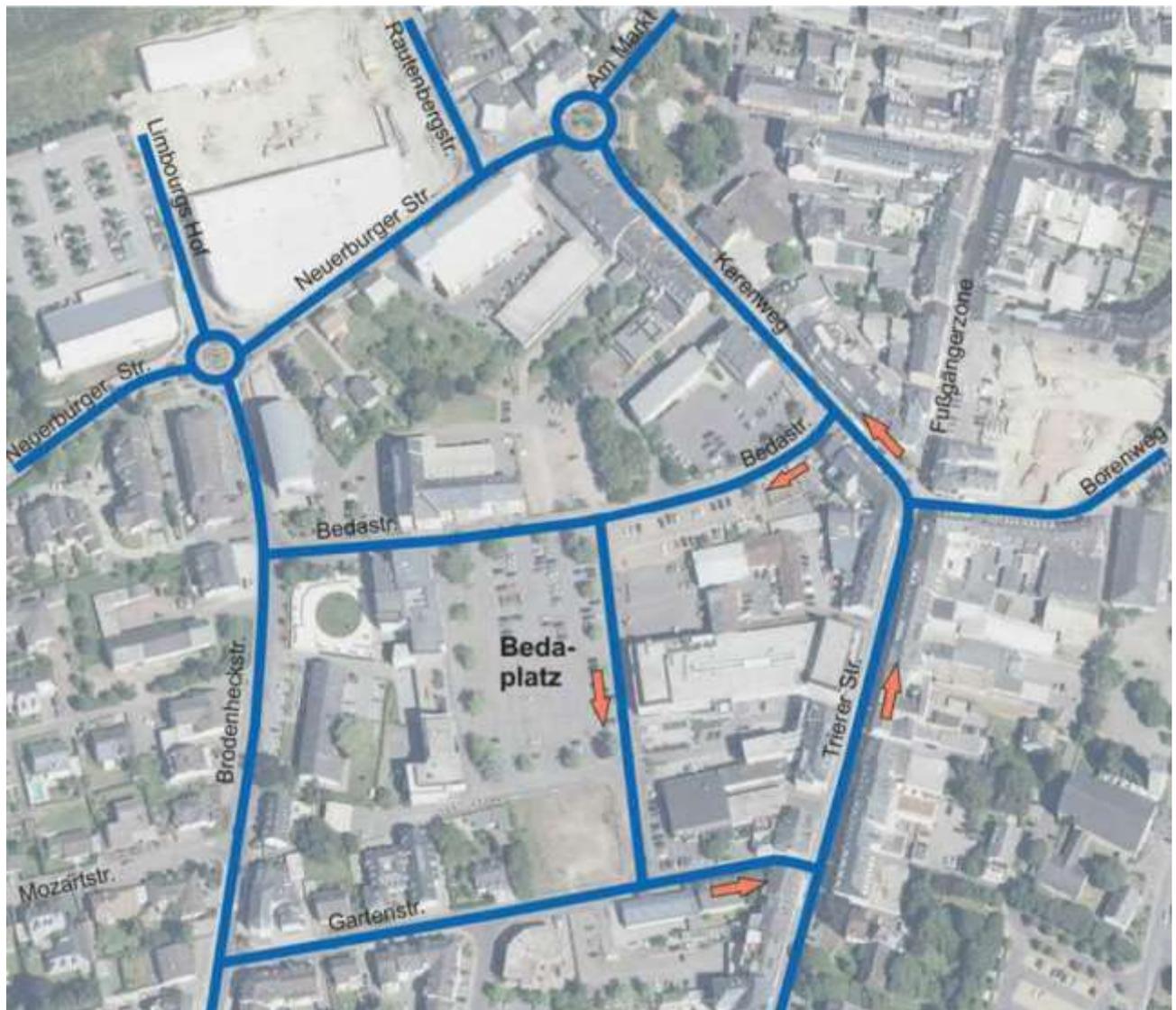


Abbildung 3: Auszug aus der verkehrsplanerischen Begleituntersuchung – Planfall P4 als Grundlage für den Bebauungsplan
(Quelle: VERTC, ohne Maßstab)

Im Zuge des Umbaus des Verkehrsnetzes ist ein Flächentausch erforderlich, da die Planung eine neue Straße im Bereich des jetzigen Parkplatzes vorsieht, der sich im Eigentum der Kreissparkasse Bitburg-Prüm (KSK) befindet. Diese hat dem Tausch zugestimmt, so dass der Bau einer Straße über den Bedaplatz möglich wird. Im Gegenzug übernimmt die KSK die derzeitige Straßenverkehrsfläche, die unmittelbar westlich ihres Bankgebäudes verläuft. Die verbleibenden Platzflächen werden als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz – Marktplatz - Festplatz“ ausgewiesen.

Durch den vorgesehenen Einbahnstraßenring entstehen zusätzliche Flächen, die künftig dem Radverkehr sowie der Attraktivierung der Straßenräume durch eine angemessene Bepflanzung und einer Verbreiterung der Gehwege mit Möblierung usw. dienen.

3.6 Freiraumkonzept

Hinsichtlich der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans bereits verschiedene Überlegungen angestellt. Insbesondere die Kreissparkasse Bitburg-Prüm plant als Eigentümerin des Bedaplatzes mit der veränderten Flächenaufteilung dessen Attraktivierung. Der Platz soll dabei zwar in wesentlichen Teilen auch weiterhin als Parkplatz und auch für Marktveranstaltungen, Feste usw. zur Verfügung stehen, jedoch ist eine Vergrößerung der Freiflächen vor dem Bankgebäude sowie eine gestalterische Aufwertung durch Bepflanzung und Möblierungselemente geplant. Da es sich jedoch nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, soll die konkrete Ausgestaltung der Ausführungsplanung überlassen werden.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann über die vorhandenen Netze erfolgen. Wasserver- und Abwasserentsorgung sind nach Auskunft der Stadtwerke Bitburg gesichert. Im Zuge des Neubaus der Straße über den jetzigen Bedaplatz werden erforderliche neue Leitungen im Straßenverlauf untergebracht. Lediglich im Westen des Bedaplatzes befinden sich derzeit Leitungen der Stadtwerke Bitburg in der dortigen Straßenverkehrsfläche, die künftig privat gewidmet werden soll. Zu deren Sicherung ist im Bebauungsplan eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke festgesetzt. Eine derzeit diagonal über die vorhandene Platzfläche verlaufende Leitung der Stadtwerke wird nach deren Auskunft künftig nicht mehr benötigt und kann daher stillgelegt werden.

Die übrigen Leitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, ...) können, sofern eine Umverlegung oder Erneuerung erforderlich wird, in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Eine weitergehende Sicherung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

3.8 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Mit dem Bebauungsplan werden sowohl private, als auch öffentliche Flächen überplant. Als einer der wesentlichen Grundstückseigentümer trägt die Kreissparkasse Bitburg-Prüm die Planung vollumfänglich mit und hat dem erforderlichen Flächentausch mit der Stadt für die neue Verkehrsführung zugestimmt. Sie ist bereit, erforderliche vertragliche Vereinbarungen hierzu zu treffen. Auch die übrigen Flächeneigentümer wurden im Vorfeld informiert und tragen die Festsetzungen des Bebauungsplans mit, so dass sichergestellt ist, dass die Planung nicht an eigentumsrechtlichen Belangen scheitert.

3.9 Planungsalternativen

Alternativ zur vorliegenden Bauleitplanung könnte auf die Aufstellung eines Bebauungsplans verzichtet werden. In diesem Fall wären Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen, sofern kein Planungsrecht durch andere Bebauungspläne, wie im Bereich zwischen Bedaplatz und Gartenstraße (BPlan Nr. 57b „Südlich des Bedaplatzes“), besteht.

Nach § 34 BauGB sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Zudem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung einer Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs oder

Wohngebäudes dient und städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Insofern ist davon auszugehen, dass die angestrebte bauliche Verdichtung auch ohne Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans möglich wäre. Allerdings ist beabsichtigt, auch das Verkehrssystem innerhalb des Plangebietes deutlich zu verändern und eine neue Straßenverbindung über den Bedaplatz zu schaffen. Dies ist nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Insofern ist ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV weist den Städten Bitburg und Neuerburg die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums zu. Zudem erfüllt die Stadt Bitburg die Funktion eines landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunktes der sich im Übergangsbereich von Einflüssen durch das Oberzentrum Trier und ländlich geprägten Strukturen befindet.

Grundsätzlich kommt nach den Zielaussagen des LEP IV der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu. Die vorliegende innerstädtische Planung mit dem Ziel einer innerstädtischen Verdichtung durch eine Wohn- und Geschäftsbebauung steht daher im Einklang mit den Zielen des LEP IV und setzt Entwicklungsabsichten zur Sicherung und Stärkung der Bitburger Innenstadt um.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Auch der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier (1985, mit Teilfortschreibung 1995), bestätigt die Funktion als Mittelzentrum für die Stadt Bitburg.

Besondere Entwicklungsschwerpunkte sind die Funktionen Wohnen (W) und Gewerbe (G). Durch die Zuweisung einer über die Eigenentwicklung hinausgehenden Wohnfunktion besitzt die Stadt Bitburg die Bedeutung eines Siedlungsschwerpunktes. Weitere Zielaussagen, die Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung haben könnten, sind dem RROP nicht zu entnehmen.

4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)¹

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen deshalb Grundsatzcharakter.

In der Entwurfsfassung der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier mit dem Stand 2014, wird die Stadt Bitburg ebenfalls als Mittelzentrum, mit einer über den Eigenbedarf hinausreichenden Siedlungsentwicklung und der besonderen Funktion Wohnen, als Ziel definiert.

Die vorliegende Planung entspricht auch den Zielaussagen des Entwurfs zum ROPneu. Für die Innenstadt Bitburgs ergeben sich keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Zielaussagen.

4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitburg – Fortschreibung 2015 vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Hier sollen Einzelhandelsnutzungen gezielt gestärkt werden.

Die Ausweisung eines Kerngebietes im Bebauungsplan ermöglicht dabei auch großflächige Ansiedlungen, wie etwa ein Einkaufszentrum oder eine Agglomeration verschiedenen Einzelhandelsnutzungen, beispielsweise im Sinne einer Einkaufspassage oder -galerie.

¹ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014

Die Planung steht damit im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt.

4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist derzeit im gültigen Flächennutzungsplan (FN) als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Damit ist die Planung formal aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

4.6 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Durch den Bebauungsplan Nr. 57c „Östlich des Bedaplatzes“ wird bestehendes Planungsrecht überplant bzw. geändert. Dies betrifft den Bebauungsplan Nr. 57b „Südlich des Bedaplatzes“, der geändert werden muss, um die neue Verkehrsführung umsetzen zu können. An der Ausweisung als Kerngebiet (MK) im Sinne des § 7 BauNVO wird hingegen festgehalten.

Im Übrigen gilt für das Plangebiet derzeit § 34 BauGB.

5 Begründung der Planfestsetzungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft für den gesamten Geltungsbereich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzung:

MK = Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

Damit soll der Charakter der bereits vorhandenen Bebauung aufgenommen und gestärkt werden. Um die Geschäftsnutzung im Sinne von Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden Nutzungen in Form von Banken, Dienstleistungen, Restaurants usw. auch in Zukunft als dominierende und das Plangebiet prägende Nutzungen zu erhalten, sind Wohnungen allgemein nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Wohnungen, die nicht unter Nr. I. Punkt 5 fallen.

Damit können z.B. mittlerweile innenstadttypische Fitnessstudios, sofern sie sich in ein gesamtgesellschaftliches Nutzungskonzept einfügen, zugelassen werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Erdgeschoss soll dafür Sorge tragen, dass entsprechende Nutzungen nur bei tatsächlich nachgewiesenem Bedarf (und nicht allgemein) zugelassen werden. Es handelt sich hierbei also um eine Ausnahme, die sich vor allen Dingen auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche bezieht. Die Hauptgeschäftszone im Bereich der Trierer Straße soll hingegen im Erdgeschoss von einer Wohnnutzung freigehalten werden, weil sie dort untypisch und auch in Zukunft nicht gewollt ist.

Unzulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Tankstellen,

2. Vergnügungsstätten,
3. Einzelhandelsbetriebe mit Sex- oder Erotiks Sortiment,
4. Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird.

Tankstellen sind im Plangebiet weder erforderlich, noch gewünscht, das sie den Charakter des Plangebietes stören und zu unerwünschten Immissionen in der Umgebung führen würden.

Vergnügungsstätten werden wegen der damit häufig verbundenen „Trading-down-Effekte“ sowie der Nähe der Südschule zum Plangebiet ausgeschlossen.

Unter den Begriff der Vergnügungsstätten fallen regelmäßig Spiel- und Automatenhallen, aber auch Nachtlokale jeder Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Swingerclubs.²

Vergnügungsstätten verursachen aufgrund ihres zum Teil überörtlichen Einzugsbereiches vor allem in den Nachtstunden verstärkte Lärmemissionen, was zu Konflikten mit der (Wohn-) Nachbarschaft führen würde. Zudem wären die mit solchen Nutzungen in der Regel verbundenen Werbeanlagen und Schaufenstergestaltungen ein wesentlicher Störfaktor für die angestrebte städtebauliche Neuordnung und Stärkung des Bereichs zwischen der Trierer Straße und dem Bedaplatz. Die Ertragskraft von Vergnügungsstätten kann außerdem zu einer ungünstigen Entwicklung des Mietpreinsniveaus in der Umgebung und damit zu einer Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben aus den zentralen Innenstadt- und den Hauptgeschäftsbereichen führen (vgl. oben: „Trading-down-Effekt“). Die gleichen Verdrängungseffekte können durch Bordelle und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, ausgelöst werden.

Bordelle sind als Gewerbebetriebe einzustufen. Ob sie als ‚nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe‘ (zulässig im Kerngebiet) oder als nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb einzustufen sind, ist durch die Rechtsprechung nicht abschließend geklärt. Daher werden sie gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO für das Plangebiet als Form eines nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebs ausgeschlossen.

Ausgeschlossen werden ebenfalls vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Massageinstitute und Kontaktsaunen. Dies liegt nicht nur darin begründet, die oben genannten Verdrängungseffekte zu verhindern, sondern auch Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch ruhestörenden Lärm im Nachtzeitraum zuvorzukommen und Schutz vor sozialen Konflikten, die durch das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen entstehen können, zu gewährleisten.

Läden mit überwiegendem Sex- oder Erotiks Sortiment sind planungsrechtlich als Einzelhandelsbetriebe einzustufen, haben jedoch eine ähnlich nachteilige Auswirkung auf die Nutzungsstruktur zur Folge wie Vergnügungsstätten. Die oft aufdringlichen Schaufenstergestaltungen führen zudem zu einem starken Attraktivitätsverlust der Geschäftslagen in unmittelbarer Nachbarschaft.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO, jeweils als Höchstgrenze, festgesetzt. Weitergehende Regelungen sind nach Ansicht der Stadt nicht erforderlich, da es sich vorliegend um einen sogenannten „Angebotsbebauungsplan“ handelt.

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die BauNVO auf 1,0 festgesetzt. Damit ist eine angemessene Nutzung und Nachverdichtung aller Flächen in diesem Innenstadtbereich möglich.

² Vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, Rd.Nr. 22.2

Die Festsetzung von vier Vollgeschossen als Höchstgrenze orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Höhere Baukörper sind derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seiner näheren Umgebung nicht zu finden und städtebaulich nicht erwünscht. Im Übrigen wären Baukörper nach dem Maßstab des Einfügens auch nach § 34 BauGB zulässig. Eine weitergehende Höhenstaffelung wird als nicht erforderlich erachtet und entbehrt einer Rechtfertigung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bauungsplans ausschließlich durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Sie sind so bemessen, dass die Grundstücksflächen im Plangebiet großzügig und ohne wesentliche Einschränkungen überbaut werden können. Die Festsetzung von Baulinien, an die gebaut werden muss, ist nach Ansicht der Stadt nicht erforderlich.

Die vorhandenen Arkaden im Bereich westlich des Bedaplatzes, die in den Geltungsbereich hineinragen, wurden in die überbaubaren Flächen einbezogen, so dass eine Überbauung ab dem 1. Obergeschoss nach wie vor möglich und planungsrechtlich abgesichert ist.

5.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Garagengeschosse sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung dient dem Ziel, entsprechende Anlagen so zu begrenzen, dass sie nicht an Stellen entstehen, die aus städtebaulicher Sicht ungeeignet sind. Tiefgaragen können hingegen sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch in der eigens hierfür festgesetzten Fläche für Tiefgaragen (TGa) errichtet werden. Diese Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Anordnung auch im Bereich des Bedaplatzes, so dass sichergestellt ist, dass im Plangebiet auf jeden Fall eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen geschaffen werden kann.

Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, weil ansonsten die Herstellung einer nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Stellplatzzahl nicht möglich wäre. Fahrradstellplätze können dabei als Maßnahme zur Förderung des Fahrradverkehrs auch überdacht werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, um technischen Anforderungen, die derzeit noch nicht absehbar sind (z.B. Errichtung von Trafostationen, Verteilerkästen usw.) hinreichend Rechnung zu tragen.

5.1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan werden folgende Arten von Verkehrsflächen festgesetzt:

1. öffentliche Straßenverkehrsflächen
2. private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen umfassen alle im Geltungsbereich befindlichen Straßen, wie den Karenweg, die Bedastraße, die Gartenstraße sowie die Trierer Straße, aber auch die neu herzustellende Straßenverbindung, die künftig von Nord nach Süd über den Bedaplatz verlaufen soll. Auf die differenzierte Festsetzung von Fahrbahnen, Gehwegen, Radverkehrsflächen, Grünflächen usw. wird bewusst verzichtet, um die im Zuge der Bauausführungsplanung erforderliche Flexibilität zu erhalten. Zur Orientierung wird die voraussichtliche künftige Einteilung des Straßenraumes jedoch als nachrichtliche Darstellung (ohne Festsetzungscharakter) in der Planzeichnung dargestellt.

Die nach dem Grundstückstausch im Eigentum der Kreissparkasse Bitburg-Prüm (KSK) befindlichen Flächen werden als private Verkehrsflächen festgesetzt, sollen aber auch künftig öffentlich genutzt werden. Die KSK wird hierzu entsprechende Vereinbarungen mit der Stadt Bitburg treffen.

Vorgesehen ist eine kombinierte Nutzung als Parkplatz, Marktplatz und Festplatz, die der heutigen Nutzung entspricht. Die Fläche soll überwiegend als Parkplatz genutzt, jedoch gestalterisch aufgewertet werden. Zudem dient sie, wie bereits heute, bei Bedarf als Marktplatz für Wochenmärkte und sonstige wiederkehrende Märkte sowie für Sonderveranstaltungen. Außerdem soll sie auch künftig als Festplatz für Kirmesveranstaltungen und sonstige Feste (z.B. Bedamarkt, Folklore-Festival usw.) genutzt werden.

Da die betreffenden Flächen im Eigentum der KSK stehen, erfolgt eine eventuelle Bewirtschaftung durch die Eigentümerin. Auch die Gestaltung, Gliederung und Begrünung erfolgt in deren Ermessen. Regelungen hierzu im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Als weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist vor dem Haus Beda eine Fläche als Fußgängerbereich – Ausstellungsfläche vorgesehen. Es ist beabsichtigt, diese an die Dr.-Hanns-Simon-Stiftung zu übertragen. Die Flächen werden nach Maßgabe den noch zu treffenden vertraglichen Regelungen zwischen der künftigen Eigentümerin und der Stadt Bitburg regelmäßig als Fußweg sowie für Ausstellungen (z.B. von Kunstobjekten o.Ä.) genutzt. Die Gestaltung erfolgt auch hier im Ermessen der künftigen Eigentümerin.

5.1.6 Versorgungsflächen

In der Planzeichnung sind Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Es handelt sich hierbei um unterirdische Versorgungsschächte für Wasser, Abwasser, Energieversorgung und sonstige Medien, die auch heute auf dem Bedaplatz vorhanden sind und bei Festen und sonstigen Veranstaltungen für die Ver- und Entsorgung dienen. Um eine hinreichende Flexibilität im Zuge der Bauausführungsplanung zu gewährleisten, können die Versorgungsschächte und sonstige Versorgungsanlagen ausnahmsweise auch außerhalb der eigens hierfür festgesetzten Flächen angeordnet werden.

5.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Planzeichnung ist im Westen des Bedaplatzes eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Nummer ① zugunsten der Stadtwerke Bitburg sowie sonstiger Versorgungsträger festgesetzt, deren Leitungen hier verlaufen. Die Begünstigten haben das Recht, die Fläche jederzeit zu betreten und auch zu befahren, um z.B. Wartungs-, Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten an den dort vorhandenen Leitungen durchzuführen. Die Fläche darf nicht überbaut werden und ist zudem von festen Einbauten freizuhalten.

Die Festsetzung ist erforderlich, um die in diesem Bereich (derzeit innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche) vorhandenen Leitungen der Stadtwerke Bitburg sowie aller anderen Versorgungsträger dauerhaft zu sichern und erforderliche Wartungsarbeiten zu ermöglichen.

Da es sich beim fraglichen Bereich derzeit um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, die auch künftig von der Öffentlichkeit betreten werden soll, gilt hier außerdem ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

In der im Süden des Bedaplatzes festgesetzten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Nummer ② gilt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der südlich angrenzenden überbaubaren Fläche auf den Flurstücken 1166/166, 1166/167, 1166/190 und 1166/204.

Die Festsetzung ist erforderlich, um in diesem Bereich notwendige Zugänge und Zufahrten zu den Gebäuden, einschließlich Tiefgarageneinfahrten herstellen zu können. Die Fläche ist daher jederzeit zugänglich zu halten, was das Betreten und Befahren einschließt. Außerdem können hier ggf. notwendige Leitungen zur Versorgung der auf den o.g. Flurstücken errichteten Gebäude verlegt werden. Die Fläche darf nicht überbaut werden und ist zudem von festen Einbauten freizuhalten.

Weitergehende Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden nur im notwendigen Umfang definiert. Die Vorschriften sind bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen anzuwenden. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

Die Festsetzungen beziehen sich auf Werbeanlagen, die nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden dürfen, wobei die Ansichtsfläche der Werbeanlagen aus städtebaulichen Gesichtspunkten und zur Wahrung des Ortsbilds auf ein Maß von maximal 5 % der Ansichtsfläche einer Fassade begrenzt wird. Aus dem gleichen Grund wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden dürfen und hiervon ist ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten ist.

Gänzlich ausgeschlossen sind Lichtprojektionswerbungen und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen. Hiermit sollen das Stadtbild störende Werbeanlagen verhindert werden, ohne dass die Gestaltung der Werbeanlagen unangemessen eingeschränkt wird.

Aus stadtgestalterischen Gründen setzt der Bebauungsplan zudem fest, dass private bewegliche Müllbehälter so auf den Grundstücken unterzubringen sind, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzapflanzen, da freistehende Müllbehälter regelmäßig zu visuellen Beeinträchtigungen führen.

5.3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

In den Bebauungsplan wurden verschiedene Hinweise aufgenommen, die auf maßgebliche gesetzliche und technische Bestimmungen aufmerksam machen sollen. Sie haben selbst keinen Festsetzungscharakter, weisen die Bauherren, Architekten usw. jedoch auf die entsprechenden Regelwerke hin

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet und im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dokumentiert. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

7 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bislang bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet. Alle sich hieraus ergebenden Belange - seien sie öffentlicher oder privater Natur -, die bei der Bebauungsplanaufstellung relevant und bislang bekannt waren, wurden umfassend ermittelt und gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen. Der Bebauungsplan ist damit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich aus der Offenlage (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) weitere Erkenntnisse ergeben, die im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Mit der Umsetzung der Planung soll unmittelbar nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans begonnen werden.

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

9.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		33.361	100,0
Baugebiet	Kerngebiet	16.622	49,8
Verkehrsflächen	Öffentliche Straßen	9.348	28,0
	Tiefgarage	101	0,3
	Versorgungsflächen	100	0,3
	Parkplatz – Marktplatz – Festplatz	6.623	19,9
	Fußgängerbereich - Ausstellungsfläche	567	1,7

9.2 Kosten

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans gehen zu Lasten der Stadt Bitburg. Die Folgekosten für Baumaßnahmen werden nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen auf die Grundstückseigentümer umgelegt. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes oder des Bundes aus dem Sanierungsprogramm steht nicht in Aussicht.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 57c „Östlich des Bedaplatzes“ der Stadt Bitburg

Stadtverwaltung Bitburg

Bitburg, den __.__.____

Joachim Kandels
Bürgermeister

Bertold Steffes
Geschäftsbereichsleiter